

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DISTRO SANDWICH DI MALL KOTA BANDUNG*

WINNY ANGGIA CAHYANI, ABU BAKAR, HADI SUSANTO

Jurusan Teknik Industri
Institut Teknologi Nasional (Itenas) Bandung

Email: winnyanggia@gmail.com

ABSTRAK

Peningkatan persentase jumlah pengunjung yang bertujuan untuk kuliner menunjukkan adanya peluang usaha kuliner di Kota Bandung. Pemilik usaha Distro Sandwich memiliki ide untuk membuka usaha kuliner Distro Sandwich di Mall Kota Bandung. Untuk melaksanakan rencana tersebut dibutuhkan studi kelayakan investasi pada usaha tersebut. Aspek yang dikaji terdiri dari Aspek pasar, Aspek teknis, Aspek legal dan lingkungan, Aspek SDM, Aspek finansial.

Berdasarkan hasil analisis kelayakan kelima aspek, usaha Distro Sandwich dinyatakan layak, dan terpilihnya Mall X sebagai lokasi usaha dengan menggunakan metode Incremental Analysis ROR. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas, batas perubahan keputusan kelayakan, apabila penurunan jumlah penjualan tidak lebih dari 6,8% dan kenaikan biaya bahan baku tidak lebih dari 8,58%.

Kata Kunci: *Usaha kuliner, Distro Sandwich, Analisis Kelayakan Investasi*

ABSTRACT

Increasing the percentage of the number of visitors that aims to demonstrate the existence of culinary business opportunities in the city of Bandung. Business owner Distro Sandwich have an idea to open culinary business named Distro Sandwich in Bandung Mall. To implement the plan feasibility studies needed investments in the business. Aspects studied consisted of market aspects, technical aspects, legal and environmental aspect, human resources aspect, financial aspects.

Based on results of the five aspects of feasibility analysis, business Distro Sandwich declared eligible, and election of Mall X as a business location using Incremental ROR Analysis. Based on the results of the sensitivity analysis, boundary changes in eligibility decisions. If the increase in raw material cost no more than 8,58%.

Keyword: *Culinary Business, Distro Sandwich, Investment Feasibility Analysis*

* Makalah ini merupakan ringkasan dari Tugas Akhir yang disusun oleh penulis pertama dengan pembimbingan penulis kedua dan ketiga. Makalah ini merupakan draft awal dan akan disempurnakan oleh para penulis untuk disajikan pada seminar nasional dan/atau jurnal nasional.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Merujuk kepada data pertumbuhan kunjungan wisatawan ke kota Bandung yang sebagian besar tujuan wisatawan berkunjung ke kota Bandung adalah wisata alam, wisata belanja pakaian, dan wisata kuliner. Dengan adanya peningkatan jumlah pengunjung yang datang membuat peluang usaha di 3 bidang tersebut meningkat.

Melihat peluang usaha kuliner yang ada, pemilik memiliki ide untuk membuka usaha kuliner Distro Sandwich di beberapa *mall* di daerah Bandung Barat. Akan tetapi, pemilik usaha Distro Sandwich memiliki kendala financial, sehingga hanya memungkinkan untuk membuka usaha di salah satu *mall*.

Untuk melaksanakan rencana tersebut perlu dilakukan suatu studi kelayakan investasi yang berfungsi sebagai rekomendasi apakah suatu bisnis layak dijalankan atau tidak dan mengetahui *mall* mana yang terpilih sebagai lokasi pendirian usaha Distro *Sandwich*.

1.2 Perumusan Masalah

Dalam proses merealisasikan rencana tersebut dibutuhkan dana investasi yang cukup tinggi. Dengan adanya keterbatasan *financial* hanya memungkinkan membuka tempat usaha di salah satu *mall*. Oleh karena itu diperlukan suatu studi analisis investasi yang digunakan sebagai alat untuk mengetahui kelayakan investasi di masing-masing *mall* tersebut. Aspek yang ditinjau dalam analisis kelayakan investasi usaha Distro Sandwich terdiri dari 5 aspek yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek sumber daya manusia, aspek legal dan lingkungan, dan aspek finansial. Kemudian untuk memilih *mall* yang akan dijadikan tempat usaha Distro Sandwich menggunakan *Incremental Analysis*. Tujuan dari penelitian ini adalah penentuan studi kelayakan pendirian usaha Distro *Sandwich* dan memilih alternatif *mall* yang akan menjadi lokasi dibukanya usaha Distro *Sandwich*.

2. STUDI LITERATUR

2.1. INVESTASI

Investasi adalah mengorbankan dollar sekarang untuk sekarang untuk dollar di masa yang akan datang. Mengorbankan dollar artinya menanamkan sejumlah dana (uang) dalam suatu usaha saat investasi dimulai (Jakfar dan Kasmir, 2010).

Investasi dapat pula diartikan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relative panjang dalam berbagai usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu, baik bersifat fisik ataupun non-fisik, seperti proyek pendirian pabrik, jalan, jembatan, pembangunan gedung, serta proyek penelitian dan pengembangan (Jakfar dan Kasmir, 2010).

2.2. STUDI KELAYAKAN

Studi Kelayakan adalah sebuah studi untuk mengkaji secara komprehensif dan mendalam terhadap kelayakan sebuah usaha (Johan, 2011). Aspek-aspek yang dinilai dalam studi kelayakan bisnis meliputi, aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis/operasional, aspek sumber daya manusia, aspek ekonomi dan social serta aspek dampak lingkungan.

Paling tidak ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan, yaitu (Jakfar dan Kasmir, 2010):

1. Menghindari Resiko Kerugian

2. Memudahkan Perencanaan
3. Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan
4. Memudahkan Pengawasan
5. Memudahkan Pengendalian

2.3. ANALISIS ASPEK PASAR

Analisis aspek pasar (Jakfar dan Kasmir, 2010) menganalisis seberapa besar potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar market share yang dikuasai oleh pesaing dewasa ini.

Peluang pasar merupakan selisih antara permintaan yang datang dari pihak konsumen dengan total penawaran yang ada di pasar terhadap suatu produk tertentu. Beberapa hal yang tidak dapat dipisahkan dari peluang pasar tersebut adalah peramalan permintaan dan penawaran dimasa mendatang. Peramalan (Jakfar dan Kasmir, 2010) merupakan pengetahuan dan seni untuk memperkirakan apa yang akan terjadi di masa mendatang pada saat sekarang.

2.4. ANALISIS ASPEK TEKNIS

Penentuan kelayakan teknis atau operasi perusahaan menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan teknis/operasi, sehingga jika tidak dianalisis dengan baik, maka akan berakibat fatal bagi perusahaan di kemudian hari (Jakfar dan Kasmir, 2010). Analisis aspek teknis dan operasi meliputi perancangan produk, perencanaan kapasitas, perencanaan proses dan fasilitas produksi, perencanaan lokasi dan perencanaan tenaga kerja.

2.5 ANALISIS ASPEK LEGAL DAN LINGKUNGAN

Analisis aspek legal bertujuan untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki, sedangkan analisis aspek lingkungan bertujuan untuk mengetahui dampak lingkungan yang akan timbul, baik dampak sekarang ataupun dampak yang akan datang.

2.6 ANALISIS ASPEK SUMBER DAYA MANUSIA

Analisis aspek sumber daya manusia bertujuan untuk mengetahui layak atau tidak usaha dilihat dari segi manajemen sumber daya manusia. Struktur organisasi biasanya digambarkan dalam suatu skema organisasi. Skema organisasi ini akan memberikan gambaran secara keseluruhan tentang kegiatan-kegiatan dan proses-proses yang terjadi pada suatu organisasi. Perencanaan tenaga kerja merupakan suatu cara untuk menetapkan keperluan mengenai tenaga kerja suatu periode tertentu baik secara kualitas dan kuantitas dengan cara-cara tertentu. Perencanaan ini dimaksudkan agar perusahaan terhindar dari kelangkaan sumber daya manusia pada saat dibutuhkan maupun kelebihan sumber daya manusia pada saat kurang dibutuhkan.

Perencanaan pelatihan bertujuan untuk memperbaiki dan mempersiapkan penguasaan berbagai keterampilan dan teknik pelaksanaan kerja tertentu untuk kebutuhan sekarang dan masa yang akan datang. Pelatihan ini meliputi berbagai macam aspek, seperti peningkatan dalam keilmuan, pengetahuan, kemampuan, sikap, dan kepribadian.

2.7 ANALISIS ASPEK FINANSIAL

Tujuan menganalisis aspek financial dari suatu studi kelayakan adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang (Umar, 2001).

2.8 ANALISIS SENSITIVITAS

Analisis sensitivitas merupakan analisis yang berkaitan dengan perubahan parameter untuk melihat berapa besar perubahan dapat mempengaruhi sebelum solusi optimum mulai kehilangan optimalitasnya. Jika suatu perubahan kecil dalam parameter menyebabkan perubahan drastis dalam solusi, dikatakan bahwa solusi sangat sensitif terhadap nilai parameter tersebut. Sebaliknya, jika perubahan parameter tidak mempunyai pengaruh besar terhadap solusi dikatakan solusi relatif insensitif terhadap nilai parameter itu.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab III ini berisikan tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian adalah langkah-langkah yang dilakukan dalam proses penelitian untuk mencapai tujuan dari penelitian tersebut, diagram alir penelitian tugas akhir terkait dengan proses yang dapat dilihat pada Gambar 1.

3.2 IDENTIFIKASI METODE PENELITIAN

Berdasarkan literature-literatur metode yang sesuai dengan penelitian ini adalah metode analisis kelayakan usaha yang terdiri dari lima aspek analisis yang terdiri dari aspek pasar, aspek teknis, aspek legal dan lingkungan, aspek SDM, dan aspek finansial.

Dalam menentukan *mall* terpilih, dengan menggunakan metode *Incremental Analysis ROR*. Metode tersebut digunakan untuk membandingkan alternatif-alternatif keputusan untuk mengetahui alternatif mana yang paling baik. *Output* dari metode ini adalah terpilihnya *mall* yang akan menjadi tempat usaha Distro Sandwich.

3.3 PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Pada proses ini dilakukan pengumpulan dan pengolahan data. Pada pengumpulan data dilakukan pengumpulan informasi sesuai dengan kebutuhan dari aspek-aspek yang akan dikaji, yaitu data aspek pasar, data aspek teknis, data aspek legal dan lingkungan, data aspek SDM, dan data Finansial.

3.4 ANALISIS ASPEK PASAR

Analisis aspek pasar merupakan salah satu langkah penting dalam analisis kelayakan usaha, pada aspek pasar meliputi identifikasi produk yang dibutuhkan konsumen, identifikasi peluang pasar produk tersebut, dan strategi pemasaran yang digunakan.

3.5 ANALISIS ASPEK TEKNIS

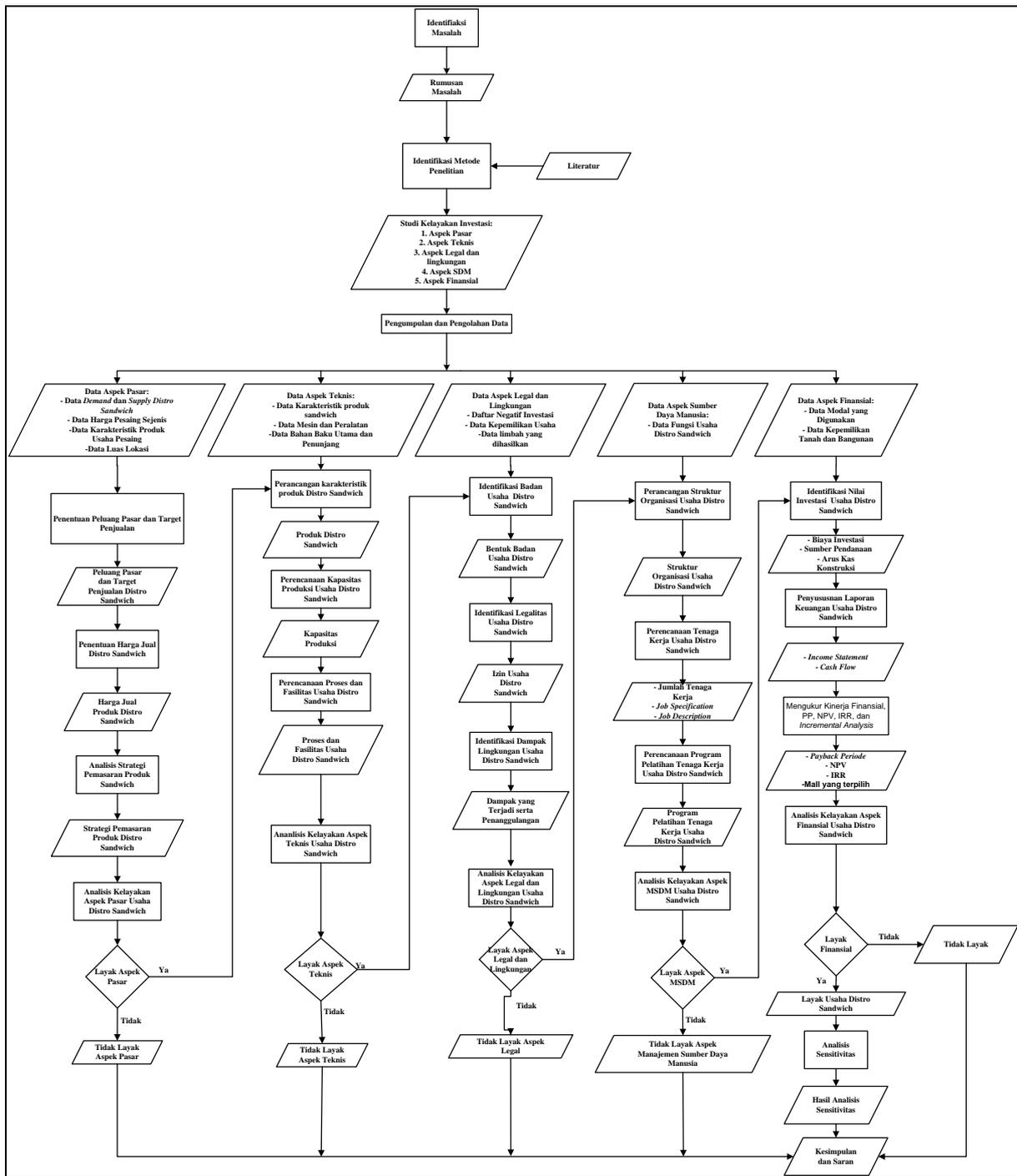
Analisis aspek teknis meliputi perancangan produk, perencanaan kapasitas, dan perancangan fasilitas dari usaha Distro Sandwich.

3.6 ANALISIS ASPEK LEGAL DAN LINGKUNGAN

Pada analisis aspek legal dan lingkungan dilakukan tinjauan badan hukum, legalitas, dan hasil limbah yang dihasilkan dari usaha Distro Sandwich.

3.7 ANALISIS ASPEK SUMBER DAYA MANUSIA

Pada analisis aspek sumber daya manusia hal-hal yang ditinjau adalah tentang perencanaan tenaga kerja, perekrutan, dan pelatihan tenaga kerja yang dibutuhkan.



Gambar 1. Metodologi Penelitian

3.8 ANALISIS ASPEK FINANSIAL

Pada analisis aspek finansial dilakukan segala perhitungan yang berhubungan dengan analisis finansial dari usaha Distro Sandwich, yang terdiri dari penentuan biaya investasi, perhitungan *Income Statement*, dan *Cashflow*. Komponen dari *Income Statement* terdiri dari statistik (jumlah penjualan dan harga jual), penerimaan (hasil penjualan), pengeluaran (biaya langsung, biaya tidak langsung, dan biaya lainnya). Komponen dari *Cashflow* terdiri dari *cash in* (penerimaan), dan *cash out* (investasi, biaya langsung, biaya tak langsung, pokok pinjaman, bunga pinjaman, dan pajak pendapatan)

3.9 ANALISIS SENSITIVITAS

Pada analisis sensitivitas ingin diketahui seberapa besar pengaruh perubahan salah satu faktor penerimaan dan salah satu faktor pengeluaran pada usaha Distro Sandwich terhadap keputusan kelayakan investasi pada *Mall* terpilih.

4. PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

4.6 ANALISIS ASPEK PASAR

Analisis aspek pasar terdiri dari analisis peluang pasar berdasarkan data permintaan dan penawaran terhadap produk, penentuan harga jual, dan strategi pemasaran.

4.6.1 Penentuan Peluang Pasar dan Target Penjualan

Peluang pasar yang diperoleh dari hasil selisih antara peramalan permintaan dan peramalan. Peluang pasar untuk Distro Sandwich di *Mall X* dan *Mall Y* dapat dilihat pada Tabel 1, sedangkan target penjualan dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 1. Peluang Pasar Distro Sandwich di *Mall X* dan *Mall Y*

Tahun	Mall X (Produk)			Mall Y (Produk)		
	Peramalan Permintaan	Peramalan Penawaran	Peluang Pasar	Peramalan Permintaan	Peramalan Penawaran	Peluang Pasar
2014	475.338	398.885	76.454	1.075.916	527.947	547.969
2015	501.660	418.829	82.831	1.163.946	580.742	583.204
2016	527.982	439.770	88.212	1.251.976	638.816	613.160
2017	554.304	461.759	92.545	1.340.006	702.698	637.308
2018	580.626	484.847	95.779	1.428.036	772.967	655.069

Tabel 2. Target Penjualan di *Mall X* dan *Mall Y*

Tahun	Mall X		Mall Y	
	Peluang Pasar	Target Penjualan (Produk/Tahun)	Peluang Pasar	Target Penjualan (Produk/Tahun)
2014	76.454	23.828	547.969	23.828
2015	82.831	23.828	583.204	23.828
2016	88.212	23.828	613.160	23.828
2017	92.545	23.828	637.308	23.828
2018	95.779	23.828	655.069	23.828

4.6.2 Penentuan Harga Jual

Dalam menentukan harga menggunakan metode *status quo pricing*, yaitu penetapan harga disesuaikan dengan harga pesaing. Harga yang ditetapkan untuk dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Harga Jual Produk Distro Sandwich di *Mall X* dan *Mall Y*

Nama Produk	Mall X		Mall Y	
	Harga Jual (Rp)	Range Harga Pesaing (Rp)	Harga Jual (Rp)	Range Harga Pesaing (Rp)
<i>Cheezy Beef Sandwich</i>	25.000	15.000-26.000	27.000	20.000-47.000
<i>Smoke Beef and Cheese Sandwich</i>	23.000		25.000	
<i>Spicy Tuna Sandwich</i>	20.000		22.000	
<i>Chicken Nugget Sandwich</i>	24.000		22.000	
<i>Omelette Sandwich</i>	20.000		21.000	
<i>Rendang Sandwich</i>	25.000		27.000	

Harga jual yang ditawarkan di *Mall X* berkisar Rp 20.000,00-Rp25.000,00 dan di *Mall Y* berkisar Rp 21.000,00-Rp 27.000,00.

4.6.3 Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran yang akan dibahas dalam penelitian ini menggunakan *Marketing Mix* yang terdiri dari, *Product* dan *Promotion*.

1. *Product*, Produk yang ditawarkan oleh Distro Sandwich adalah produk unggulan yang bervariasi dan menggunakan sayuran lengkap terdiri dari lettuce, timun, tomat, dan bawang bombai. Selain itu terdapat 1 jenis sandwich yang berisi daging rendang.

2. *Promotion*, Strategi yang digunakan terdiri penggunaan sarana *social media*, membagikan brosur, desain tempat usaha yang menarik dan menampilkan gambar produk, dan pembuatan kartu member berlangganan.

4.6.4 Analisis Kelayakan Aspek Pasar

Setelah melakukan proses pengumpulan data dan pengolahan data, aspek pasar dinyatakan layak berdasarkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Perhitungan untuk peluang pasar bernilai positif
2. Harga jual produk masih berada di antara *range* harga usaha pesaing sejenis, sehingga harga produk Distro Sandwich masih bisa bersaing.
3. Untuk strategi pemasaran, perusahaan mengimplementasikan 2 poin yang terdapat dalam *Marketing Mix* yaitu *Product* dan *Promotion*.

4.7 ANALISIS ASPEK TEKNIS

Analisis aspek teknis terdiri dari perancangan karakteristik produk, perencanaan kapasitas produksi, perencanaan proses, dan perencanaan fasilitas.

4.7.1 Perancangan Karakteristik Produk

Produk yang dirancang oleh Distro Sandwich adalah *Cheezy Beef Sandwich*, *Smoke Beef and Cheese Sandwich*, *Spicy Tuna Sandwich*, *Omelette Sandwich*, *Chicken Nugget Sandwich*, dan *Rendang Sandwich*.

4.7.2 Perencanaan Kapasitas Produksi

Hasil dari perhitungan kapasitas produksi Distro Sandwich di *Mall X* dan *Mall Y* dapat dilihat pada Tabel 4 dan Tabel 5.

Tabel 4. Kapasitas Produksi Distro Sandwich di *Mall X* dan *Mall Y* (1 produk dalam 1 kali transaksi)

Tahun	Kapasitas Produksi (buah)
2014	31.770
2015	31.770
2016	31.770
2017	31.770
2018	31.770

Tabel 5. Kapasitas Produksi Distro Sandwich di *Mall X* dan *Mall Y* (2 produk dalam 1 kali transaksi)

Tahun	Kapasitas Produksi (buah)
2014	36.308
2015	36.308
2016	36.308
2017	36.308
2018	36.308

4.7.3 Perencanaan Proses dan Fasilitas

Perencanaan proses dan fasilitas dari usaha Distro Sandwich dirancang untuk menjamin proses produksi dari pembuatan sandwich dapat berjalan dengan baik. Perencanaan proses pembuatan sandwich dibuat dalam bentuk *Standard Operational Procedure* (SOP) dan

Operating Process Chart (OPC). Contoh dari SOP dan OPC pembuatan produk Distro Sandwich dapat dilihat pada Tabel 6 dan Gambar 2.

Pada perencanaan proses dan fasilitas dari usaha Distro Sandwich di *Mall X* dan *Mall Y* terdiri dari bahan baku, peralatan dan mesin operasional, dan fasilitas tempat operasional yang dibutuhkan oleh usaha Distro Sandwich.

Tabel 6. *Standard Operational Procedure* Proses Pembuatan *Cheezy Beef Sandwich*

No.	Nama Kegiatan	Alat yang Digunakan	Waktu (detik)
1	Menyapa Konsumen	Menu, Mesin Kasir	20
2	Menawarkan produk		30
3	Menanyakan pesanan		35
4	Melakukan perhitungan total biaya		20
5	Memberitahukan total biaya		5
6	Menginformasikan pesanan		10
7	Mengolesi 2 lembar roti dengan mentega	Kuas, wadah roti	30
8	Memanggang 2 lembar roti di kedua sisi hingga kecoklatan	Kompas, alat Pemanggang, capitan, tabung gas	60
9	Memanggang daging sapi hingga matang		60
10	Menyiapkan lettuce	Kotak Sayuran , Capitan, pisau	10
11	Menyiapkan timun		10
12	Menyiapkan tomat		10
13	Menyiapkan bawang bombai		10
14	Menyusun roti	Talenan, capitan	20
15	Menyusun sayuran dengan urutan lettuce, tomat, timun, bawang bombai		20
16	Memberi Mayonaise	Botol Saus	20
17	Menyusun daging sapi di tengah roti	Talenan	20
18	Memberi saus keju	Botol Saus	20
19	Melakukan pengemasan	Wadah Kemasan	20
20	Mengantar sandwich yang telah jadi kepada bagian kasir	Wadah Kemasan	10
Total Waktu			430

4.7.4 Analisis Kelayakan Aspek Teknis

Aspek teknis untuk pendirian usaha Distro Sandwich dikatakan layak, karena telah memenuhi kriteria aspek teknis yang meliputi:

1. Memiliki *Standard Operational Procedure* yang telah diuji.
2. Kapasitas produksi sandwich dapat memenuhi target penjualan.
3. Fasilitas telah sesuai dengan kebutuhan operasional produksi sandwich.

4.8 ANALISIS ASPEK LEGAL DAN LINGKUNGAN

4.8.1 Badan Hukum dan Legalitas Usaha

Bentuk badan hukum yang sesuai dengan usaha Distro Sandwich yang akan didirikan di *Mall X* atau *Mall Y* adalah berbentuk CV. Setelah melihat Daftar Negatif Investasi, Distro Sandwich tidak termasuk di dalam Daftar Negatif Investasi. Izin-izin yang perlu dilengkapi sebelum mendirikan usaha Distro Sandwich terdiri dari Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Surat Ijin Usaha Perusahaan (SIUP), NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), Surat izin domisili, Keterangan Halal ke MUI, dan Izin PIRT ke Dinas Kesehatan.

Kemudian dari struktur organisasi disusun *job description* beserta *job specification* yang sesuai dengan kebutuhan usaha Distro Sandwich. Tenaga kerja di usaha Distro Sandwich dibagi kedalam 3 jenjang manajemen, yaitu Manajemen Atas (Direktur), Manajemen Menengah (Manajer Operasional) dan Manajemen Bawah (Operator Operasional). Jumlah tenaga kerja dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 7. Jumlah Tenaga Kerja Untuk Distro Sandwich

No.	Jabatan	Jumlah
Manajemen Atas		
1.	Direktur	1
Manajemen Menengah		
2.	Manajer Operasional	1
Manajemen Bawah		
3.	Operator Operasional	2
Total		4

Perekrutan tenaga kerja dilakukan dengan cara memasang iklan di berbagai media. Kemudian setelah diadakan proses perekrutan, kemudian tenaga kerja yang lolos seleksi akan mengikuti proses pelatihan.

4.9.1 Analisis Kelayakan Aspek Sumber Daya Manusia

Berdasarkan hasil pengolahan data aspek SDM, diperoleh hasil kelayakan yang berdasarkan kepada:

1. Terdapat struktur organisasi yang sesuai dengan kebutuhan usaha Distro Sandwich
2. Memiliki tenaga kerja yang sesuai spesifikasi usaha Distro Sandwich
3. Memiliki dan menerapkan program pelatihan kerja kepada pegawai yang dibedakan menjadi 2 tahap.

4.10 ANALISIS ASPEK FINANSIAL

Pada tahap analisis aspek finansial dilakukan perhitungan biaya investasi untuk membuat usaha Distro Sandwich, perhitungan *income statement*, dan *cashflow*. Setelah itu penilaian kelayakan aspek finansial dengan menggunakan perhitungan *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal rate of Return* (IRR). Kemudian dilakukan *Incremental Analisis ROR* untuk mengetahui *Mall* yang menjadi lokasi usaha. Perhitungan *cashflow* dapat dilihat pada Tabel 8 dan tabel 9. Hasil rekapitulasi *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal rate of Return* (IRR) dapat dilihat pada Tabel 10 dan Tabel 11. Perhitungan analisa tingkat pengembalian dapat dilihat pada Tabel 12.

Tabel 8. Perhitungan Cashflow Mall X

URAIAN	Th-0	Th-1	Th-2	Th-3	Th-4	Th-5
CASH IN						
Penerimaan		571.872.000	611.903.040	654.736.253	700.567.790	749.607.536
TOTAL CASH IN		571.872.000	611.903.040	654.736.253	700.567.790	749.607.536
CASH OUT						
Investasi Awal	45.000.000					
Biaya Langsung		383.308.000	407.405.400	433.179.990	460.761.969	490.292.693
Biaya Tak Langsung		149.066.000	160.958.300	174.199.625	188.996.911	205.594.563
Pokok Pinjaman		5.315.440	5.315.440	5.315.440	5.315.440	5.315.440
Bunga Pinjaman		3.455.036	2.764.029	2.073.022	1.382.014	691.007
Pajak Pendapatan		3.144.564	3.711.088	4.247.856	4.737.121	5.445.831
TOTAL CASH OUT	45.000.000	544.289.040	580.154.257	619.015.932	661.193.455	707.339.533
NET CASH FLOW	-45.000.000	27.582.960	31.748.783	35.720.321	39.374.336	42.268.002

Tabel 9. Perhitungan *Cashflow Mall Y*

URAIAN	Th-0	Th-1	Th-2	Th-3	Th-4	Th-5
CASH IN						
Penerimaan		595.700.000	637.399.000	682.016.930	729.758.115	780.841.183
TOTAL CASH IN		595.700.000	637.399.000	682.016.930	729.758.115	780.841.183
CASH OUT						
Investasi Awal	45.000.000					
Biaya Langsung		383.308.000	407.405.400	433.179.990	460.761.969	490.292.693
Biaya Tak Langsung		169.856.000	184.126.000	200.006.696	217.739.511	237.608.992
Pokok Pinjaman		5.761.940	5.761.940	5.761.940	5.761.940	5.761.940
Bunga Pinjaman		3.745.261	2.996.209	2.247.157	1.498.104	749.052
Pajak Pendapatan		3.460.644	3.944.663	4.380.739	4.747.831	5.308.956
TOTAL CASH OUT	45.000.000	566.131.845	604.234.212	645.576.522	690.509.355	739.721.634
NET CASH FLOW	-45.000.000	29.568.155	33.164.788	36.440.408	39.248.760	41.119.550

Tabel 10. Rekapitulasi *Payback Period, Net Present Value, dan Internal Rate of Return Untuk Mall X*

<i>Payback Period</i>	1 Tahun 2 Bulan
<i>Net Present Value</i>	Rp 102.948.733
<i>Internal Rate of Return</i>	65,2%

Tabel 11. Rekapitulasi *Payback Period, Net Present Value, dan Internal Rate of Return Untuk Mall Y*

<i>Payback Period</i>	1 Tahun 3 Bulan
<i>Net Present Value</i>	Rp 105.731.729
<i>Internal Rate of Return</i>	68,1%

Tabel 12. Perhitungan Analisa Tingkat Pengembalian

Alternatif	Cost	Benefit				
		1	2	3	4	5
Mall Y	-73.809.700	29.568.155	33.164.788	36.440.408	39.248.760	41.119.550
Mall X	-71.577.200	27.582.960	31.748.783	35.720.321	39.374.336	42.268.002
Δ	-2.232.500	1.985.196	1.416.005	720.088	-125.576	-1.148.453
Δ ROR		35,75%	>	MARR		

Hasil dari perhitungan menghasilkan nilai Δ ROR > MARR sebesar 35,75%, oleh karena itu alternatif yang terpilih adalah alternatif yang memiliki investasi lebih besar yaitu *Mall Y*.

4.10.1 Analisis Kelayakan Aspek Finansial

Berdasarkan hasil analisis aspek finansial dinyatakan layak, didapatkan hasilnya yaitu:

1. *Payback Period* untuk usaha Distro Sandwich di *Mall X* 1 Tahun 1 Bulan dan *Mall Y* adalah 1 tahun 2 bulan.
2. Nilai *Net Present Value* untuk *Mall X* bernilai positif sebesar Rp 102.948.733. dan *Mall Y* bernilai positif sebesar Rp 105.731.729.
3. Nilai *Internal Rate of Return* untuk *Mall X* adalah sebesar 65,2%, sedangkan nilai *Internal Rate of Return* untuk *Mall Y* adalah sebesar 68,1% dimana kedua nilai tersebut lebih besar dari nilai *Minimum Attractive Rate Of Return* (MARR) untuk *Mall X* sebesar 13,47% dan untuk *Mall Y* sebesar 13,6%.

5. ANALISIS

5.1 ANALISIS SENSITIVITAS BERDASARKAN *INPUT*

Penurunan jumlah penjualan produk sandwich lebih dari 6,55%, hal tersebut dapat menyebabkan nilai IRR di bawah MARR.

5.2 ANALISIS SENSITIVITAS BERDASARKAN *OUTPUT*

Kenaikan biaya modal pembuatan masing-masing produk sandwich Distro Sandwich di *Mall X* sebesar lebih dari 8,86% dan akan menyebabkan nilai IRR berada di bawah nilai MARR. Rekapitulasi perhitungan analisis sensitivitas untuk kedua parameter di *Mall Y* dapat dilihat pada Tabel 13.

Tabel 13. Rekapitulasi Perhitungan Analisis Sensitivitas untuk Kedua Parameter di *Mall X*

Alternatif	Kondisi IRR = MARR	Catatan
Penurunan Jumlah Penjualan Sandwich	Presentasi penurunan mencapai 6,55%	Analisis Kelayakan berdasarkan penurunan jumlah penjualan sandwich dinyatakan sensitif karena penurunan jumlah sandwich pernah mencapai 8% (sumber: wawancara pemilik usaha sejenis tahun 2009-2012)
Kenaikan Biaya Modal Pembuatan Sandwich	Presentasi kenaikan mencapai 8,86%	Analisis Kelayakan berdasarkan kenaikan biaya modal pembuatan sandwich dinyatakan tidak sensitif karena kenaikan biaya modal pembuatan sandwich paling tinggi mencapai 7%

6. KESIMPULAN

6.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang didapatkan setelah melakukan penelitian adalah:

1. Berdasarkan Aspek Pasar, Aspek Teknis, Aspek Legal & Lingkungan, Aspek SDM, dan Finansial usaha Distro Sandwich ini layak sesuai kriteria kelayakan.
2. *Mall Y* terpilih sebagai lokasi usaha, karena nilai $\Delta ROR > MARR$ sebesar 35,75%, sehingga investasi yang lebih besar yang terpilih.
3. Hasil perhitungan sensitivitas menunjukkan bahwa: Penurunan jumlah penjualan dinyatakan sensitif

6.2 Saran

Saran yang diberikan berdasarkan hasil penelitian adalah:

1. Target pasar diperluas tidak hanya di salah satu *mall* di Kota Bandung.
2. Penambahan luas lokasi usaha agar dapat menambah kapasitas produksi dan meningkatkan target penjualan.
3. Strategi pemasaran dilakukan proses pembaharuan secara terus menerus agar dapat menyesuaikan dengan perkembangan bisnis usaha kuliner.
4. Terus melakukan inovasi produk agar dapat terus dikenal, dan dapat memenuhi kebutuhan pasar.
5. Melakukan proses pelatihan dan motivasi tenaga kerja agar dapat bekerja sesuai dengan yang diharapkan.

REFERENSI

Jakfar dan Kasmir, 2010, Studi Kelayakan Bisnis, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Johan, Suwinto, 2011, Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis, Graha Ilmu, Jakarta.

Umar, Husein, 2001, Studi Kelayakan Bisnis, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.